

27 DE AGOSTO DE 2026



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO

PAUTA

VOTAÇÃO - Alteração da Lei Complementar nº 149/2020 - Ampliação do Prazo do Alvará de Urbanização.

VOTAÇÃO - Fundo Municipal de Planejamento Urbano.

ATUALIZAÇÃO - Alteração da Lei nº 779/1979 - Numeração Predial.

ATUALIZAÇÃO - Certidão de Prosseguimento de Vistoria (CPV) para fins exclusivos de obtenção do Habite-se.



INFORMES INICIAIS

- Próxima reunião: 24/09 - quinta-feira.
- Apresentação pelo Vice-presidente.
- Disponibilização da gravação das Reuniões via YouTube.



ALVARÁ DE URBANIZAÇÃO

Lei Complementar nº 149/2020 - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Regra atual - Art. 122

- **Prazo máximo:** 24 meses.
- Cronograma pode prever prazo inferior.
- Renovação deve ser requerida com antecedência mínima de **90 dias**.
- Prorrogação: **uma única vez, por até 12 meses**.
- Prazo máximo potencial: **3 anos**.

RESULTADO: 24 MESES + 12 MESES = MÁXIMO DE 3 ANOS PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS.

ALVARÁ DE URBANIZAÇÃO

Lei Complementar nº 149/2020 - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

PRAZOS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

	Alvará de Construção	Alvará de Urbanização
Lei	LC nº 152/2021	LC nº 149/2020
Prazo Inicial	4 anos	2 anos
Prorrogação/Revalidação	4 anos	1 ano
Potencial Total	8 anos	3 anos
Complexidade	Uma edificação.	Empreendimento de infraestrutura urbana.

ALVARÁ DE URBANIZAÇÃO

Lei Complementar nº 149/2020 - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

O PRAZO É COMPATÍVEL COM A COMPLEXIDADE DO LOTEAMENTO?

O loteamento não corresponde a uma única obra.

-  sistema viário;
-  drenagem pluvial;
-  abastecimento de água;
-  esgotamento sanitário;
-  energia elétrica e iluminação pública;
-  áreas verdes e espaços livres;
-  áreas destinadas a equipamentos públicos;
-  terraplenagem e outras obras de infraestrutura;
-  articulação com concessionárias e demais órgãos;
-  fiscalização, vistoria e aceite pelo Município.

QUANTO MAIOR E MAIS COMPLEXO O EMPREENDIMENTO, MAIOR A NECESSIDADE DE COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE CRONOGRAMA, EXECUÇÃO E PRAZO DO ALVARÁ.

ALVARÁ DE URBANIZAÇÃO

Lei Complementar nº 149/2020 - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

ADEQUAÇÃO DO PRAZO DO ALVARÁ DE URBANIZAÇÃO

Proposta

Alterar os arts. 122 e 123 da LC nº 149/2020:

- **Prazo inicial:** até **4 anos**, conforme cronograma e complexidade.
- **Prorrogação:** até **+ 4 anos**, uma única vez, mediante justificativa.
- **Critério:** prazo **proporcional ao porte e à complexidade** do loteamento.
- **Controle:** cronograma → execução/fiscalização → prorrogação fundamentada → vistoria e aceite.

NÃO SE PROPÕE PRAZO AUTOMÁTICO DE 8 ANOS PARA TODOS OS LOTEAMENTOS.

ALVARÁ DE URBANIZAÇÃO

Lei Complementar nº 149/2020 - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

POR QUE ALTERAR?

Coerência legislativa

Alvará de Construção: 4 + 4 anos | Alvará de Urbanização: 2 + 1 ano.

Maior complexidade

Loteamentos envolvem múltiplas obras de infraestrutura urbana interdependentes.

Prazo exequível

O prazo deve considerar porte, características e cronograma físico-financeiro do empreendimento.

Segurança jurídica

Evita a caducidade prematura de empreendimentos em execução regular.

Controle municipal

A ampliação do prazo não afasta fiscalização, garantias, cronograma, vistoria ou aceite.

FUNDO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Lei Complementar nº 135/2019 - Plano Diretor

MATÉRIA EM VOTAÇÃO

Minuta de Projeto de Lei

Regulamentação e estruturação do FMDU, criado pelos arts. 212 a 214 da LC nº 135/2019.

Obs.: Matéria apresentada e discutida na reunião anterior.

Minuta de Deliberação do COMDESP

Manifestação formal do Conselho sobre a proposta, nos termos de sua competência prevista no art. 205, XVIII.

FUNDO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Lei Complementar nº 135/2019 - Plano Diretor

PRINCIPAL PONTO: RECURSOS DA OUTORGA ONEROSA E ALTERAÇÃO DE USO

Os recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e da Alteração de Uso devem ser destinados ao FMDU e possuem destinação vinculada.

50%	 Regularização fundiária, habitação de interesse social e equipamentos urbanos/comunitários.
25%	 Espaços públicos, áreas verdes e proteção ambiental.
25%	 Patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

Importante: essa divisão **não está sendo criada pela regulamentação**. Ela já está determinada pelo **art. 159 da LC nº 135/2019**.

FUNDO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Lei Complementar nº 135/2019 - Plano Diretor

DEMAIS RECURSOS DO FMDU

Além da OODC, o Plano Diretor prevê:

- dotações do orçamento municipal;
- transferências da União e do Estado;
- concessão onerosa de direito real de uso;
- contribuições e doações;
- receitas de alienação de imóveis destinadas ao Fundo;
- sanções por infrações urbanísticas;
- outros recursos legalmente destinados.

Cada receita respeitará sua vinculação legal específica.

FUNDO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Lei Complementar nº 135/2019 - Plano Diretor

FLUXO DE FUNCIONAMENTO

1. ARRECADAÇÃO/INGRESSO.
2. FMDU.
3. SPOG ELABORA PROGRAMAÇÃO.
4. COMDESP FIXA DIRETRIZES E PRIORIDADES.
5. COMDESP APROVA CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO.
6. EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA.
7. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES.
8. FISCALIZAÇÃO PELO COMDESP + TRANSPARÊNCIA.

FUNDO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Lei Complementar nº 135/2019 - Plano Diretor

PRINCÍPIOS DA PROPOSTA

LEGALIDADE

Aplicação conforme Plano Diretor e legislação financeira.

VINCULAÇÃO

Respeito às destinações legalmente estabelecidas.

PLANEJAMENTO

Aplicação alinhada às prioridades urbanas do Município.

TRANSPARÊNCIA

Publicidade das receitas e aplicações.

CONTROLE

Participação e fiscalização do COMDESP.

EFICIÊNCIA

Recursos direcionados às prioridades de desenvolvimento urbano.

SOCIAL

FUNDO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Lei Complementar nº 135/2019 - Plano Diretor

O QUE ESTÁ SENDO SUBMETIDO À VOTAÇÃO?

Propõe-se que o Conselho:

1. RECONHEÇA

a criação do FMDU pelos arts. 212 a 214 da LC nº 135/2019;

2. APROVE

a proposta de regulamentação e estruturação do Fundo;

3. PRESERVE

as competências do COMDESP previstas no art. 205, XVIII;

4. ASSEGURE

o cumprimento das destinações previstas no art. 159;

5. RECOMENDE

o encaminhamento da minuta aos órgãos jurídico, orçamentário e contábil para análise antes do envio à Câmara Municipal.

FUNDO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Lei Complementar nº 135/2019 - Plano Diretor

ENCAMINHAMENTOS APÓS A APROVAÇÃO

COMDESP: formalização da deliberação.

SPOG: consolidação da minuta.

PGM: análise jurídica.

Fazenda/Contabilidade: análise orçamentária, financeira e contábil.

Executivo: encaminhamento do Projeto de Lei.

Câmara Municipal: apreciação e votação.

RESULTADO ESPERADO

FMDU juridicamente estruturado + governança definida + recursos vinculados + controle do COMDESP + transparência.

NUMERAÇÃO PREDIAL

Altera a Lei nº 799/1973 (Código de Posturas)

ADEQUAR A REDAÇÃO DO INCISO VI DO ART. 205-B EM RELAÇÃO ÀS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

REDAÇÃO ATUAL

"VI - imóvel com inscrição imobiliária integrante de loteamento cuja execução de obras de infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia não estejam concluídos."

REDAÇÃO PROPOSTA

"VI - imóvel com inscrição imobiliária integrante de loteamento cujo Termo de Recebimento Provisório de Obras Urbanização não tenha sido emitido, nos termos do art. 98 do Decreto 4.467 de 2021."

Em andamento a elaboração de dispositivos legais para aumentar a segurança jurídica das certidões utilizadas para ligação de água e energia.

ANEXO II
Decreto nº 3.291, de 04 de janeiro de 2018
NUMERAÇÃO DE PREDIÓ

CERTIDÃO Nº _____
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº _____

NOME DO REQUERENTE _____
RESIDÊNCIA SOCIAL _____
CPF/CNPJ _____

DADOS DO IMÓVEL _____
LOCAL: LOTEAMENTO _____
PARCELA IDENTIFICADA TEM A NUMERAÇÃO SEGUNTE _____
DIREÇÃO VEICULAR _____

O DEPARTAMENTO DE CADASTRO DO MUNICÍPIO DE CURVELO CERTIFICA QUE O PARECER ACIMA IDENTIFICADO TEM A NUMERAÇÃO SEGUNTE _____
D. AS CONDIÇÕES DE SERVIÇO PÚBLICO DEVERÃO ENQUIL A PRESENTE CERTIDÃO FOMENTE DA SUA ORIGINAL OU CÓPIA AUTENTICADA EM CARTÓRIO DE _____
CURVELO, ____ DE _____ DE _____
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA _____
MATEUCIA

CRIAÇÃO DE CERTIDÃO DE PROSSEGUIMENTO PARA VISTORIA (CPV)

PARA FINS EXCLUSIVOS DE OBTENÇÃO DO HABITE-SE

SITUAÇÃO IDENTIFICADA

Edificações com projeto aprovado e Alvará de Construção emitido, mas sem Alvará vigente para prosseguir à vistoria e à eventual emissão do Habite-se.

O QUE O CPV PERMITE

- Prosseguimento administrativo para a vistoria
- Verificação da conformidade da obra com o projeto aprovado
- Eventual emissão do Habite-se, se atendidos os requisitos

A vistoria continua sendo a etapa que confirma a possibilidade de emissão do Habite-se.

CRIAÇÃO DE CERTIDÃO DE PROSSEGUIMENTO PARA VISTORIA (CPV)

PARA FINS EXCLUSIVOS DE OBTENÇÃO DO HABITE-SE

NÃO É PARA REGULARIZAR

A CPV não regulariza a obra nem flexibiliza parâmetros urbanísticos.

Ela apenas permite o prosseguimento administrativo para vistoria e análise da conformidade com o projeto aprovado.



O QUE A CPV PERMITE



A CPV é apenas o meio para dar continuidade ao processo.
A conformidade com o projeto aprovado será verificada na vistoria.

CRIAÇÃO DE CERTIDÃO DE PROSSEGUIMENTO PARA VISTORIA (CPV)

PARA FINS EXCLUSIVOS DE OBTENÇÃO DO HABITE-SE

Três procedimentos fundamentam a cobrança

01

Procedimento comum

Renovação do Alvará
+ eventual Habite-se

02

CPV

Prosseguimento para
vistoria
+ eventual Habite-se

03

Regularização Onerosa

Regularização da
edificação
+ eventual Habite-se

CRIAÇÃO DE CERTIDÃO DE PROSSEGUIMENTO PARA VISTORIA (CPV)

PARA FINS EXCLUSIVOS DE OBTENÇÃO DO HABITE-SE



A diferenciação não possui caráter punitivo.

O valor foi estruturado a partir de taxas já existentes, buscando diferenciar a CPV da renovação comum sem equipará-la à Regularização Onerosa.

O QUE A CPV PROPORCIONA AO MUNICÍPIO E AO CIDADÃO?



Garante continuidade administrativa para obras executadas conforme projeto aprovado.



Assegura segurança jurídica e respeito ao planejamento urbano.



Permite o prosseguimento do processo em favor do interesse público.



Viabiliza a obtenção do habite-se, objetivo final do procedimento.



A CPV é apenas o meio para dar continuidade ao processo. A conformidade com o projeto aprovado será verificada na vistoria.

CRIAÇÃO DE CERTIDÃO DE PROSSEGUIMENTO PARA VISTORIA (CPV)

PARA FINS EXCLUSIVOS DE OBTENÇÃO DO HABITE-SE

O valor da CPV parte de componentes já existentes

Taxa comum de renovação

0,30 UFM/m²

Para diferenciar o procedimento excepcional, adotou-se o dobro da renovação:

$$\begin{aligned} 2 \times 0,30 \\ = \\ 0,60 \text{ UFM/m}^2 \end{aligned}$$

CRIAÇÃO DE CERTIDÃO DE PROSSEGUIMENTO PARA VISTORIA (CPV)

PARA FINS EXCLUSIVOS DE OBTENÇÃO DO HABITE-SE

Os índices da CPV variam conforme a área da edificação

Faixa de área	Base CPV	Habite-se	CPV proposta
Até 70 m ²	0,60	Isento	0,60 UFM/m ²
Acima de 70 até 100 m ²	0,60	1,35	1,95 UFM/m ²
Acima de 100 até 150 m ²	0,60	1,65	2,25 UFM/m ²
Acima de 150 até 200 m ²	0,60	1,75	2,35 UFM/m ²
Acima de 200 m ²	0,60	2,25	2,85 UFM/m ²

Índices expressos em UFM por metro quadrado.

CRIAÇÃO DE CERTIDÃO DE PROSSEGUIMENTO PARA VISTORIA (CPV)

PARA FINS EXCLUSIVOS DE OBTENÇÃO DO HABITE-SE

COMPARAÇÃO ENTRE OS PROCEDIMENTOS QUE PODEM RESULTAR NO HABITE-SE

Exemplo da faixa de área: 100 a 150 m²

1. RENOVAÇÃO DO ALVARÁ + HABITE-SE



Procedimento ordinário para obras em andamento dentro do prazo de validade do Alvará.

1,95 UFM/m²

(Alvará: 0,45 UFM/m²)

+ Habite-se: faixa correspondente)

2. CPV – CERTIDÃO DE PROSSEGUIMENTO PARA VISTORIA



Possibilita o prosseguimento administrativo para vistoria quando o prazo de renovação do Alvará não está mais disponível.

2,25 UFM/m²

(CPV: 0,60 UFM/m²)

+ Habite-se: faixa correspondente)

3. REGULARIZAÇÃO ONEROSA



Procedimento para regularização de obras em desacordo com a legislação vigente.

5,00 UFM/m²

(Regularização Onerosa)

+ Habite-se: faixa correspondente)

CRIAÇÃO DE CERTIDÃO DE PROSSEGUIMENTO PARA VISTORIA (CPV)

PARA FINS EXCLUSIVOS DE OBTENÇÃO DO HABITE-SE

Exemplo com edificação de 150 m², a gradação dos valores fica evidente

Exemplo com UFM = R\$ 1,49

Procedimento comum

R\$ 435,83

$150 \times 1,95 \times 1,49$

CPV

R\$ 502,88

$150 \times 2,25 \times 1,49$

Regularização
Onerosa

R\$ 1.117,50

$150 \times 5,00 \times 1,49$

Procedimento comum < CPV < RO

CRIAÇÃO DE CERTIDÃO DE PROSSEGUIMENTO PARA VISTORIA (CPV)

PARA FINS EXCLUSIVOS DE OBTENÇÃO DO HABITE-SE

A proposta é excepcional, proporcional e objetiva

01

Finalidade delimitada

Permite apenas o prosseguimento à vistoria nos casos enquadrados.

02

Cálculo rastreável

Utiliza a renovação e o Habite-se como referências já existentes.

03

Gradação coerente

Diferencia a CPV do procedimento comum sem equipará-la à regularização onerosa.

Encaminhamento ao COMDESP: apreciação da proposta e de sua metodologia de cálculo.

CRIAÇÃO DE CERTIDÃO DE PROSSEGUIMENTO PARA VISTORIA (CPV)

PARA FINS EXCLUSIVOS DE OBTENÇÃO DO HABITE-SE

INTUITO DO MUNICÍPIO

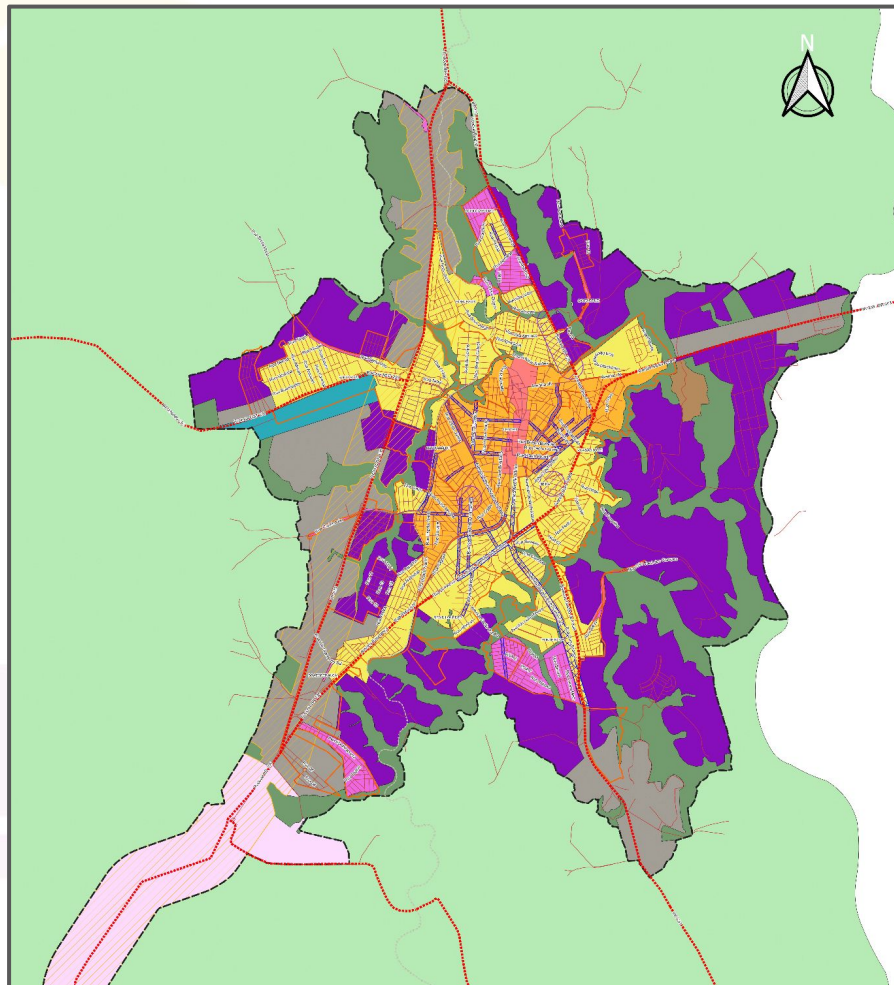
Não é punitivo.
Não busca criar barreiras
ou valores exorbitantes.

É um meio para:

- ✓ Garantir andamento administrativo
- ✓ Viabilizar a obtenção do habite-se
- ✓ Dar segurança jurídica ao processo



Serve apenas para dar prosseguimento administrativo
para uma possível obtenção do habite-se.



Legenda

- Arruamento
- Linha férrea
- Rodovias e vias de ligação regional
- ▬ Limite perímetro urbano
- ▨ ADE BR 135
- ▨ ADE Central
- ▨ ADE Centralidades
- ▨ ADE Verticalização

Zoneamento

- ▨ Zona Adensada - ZA
- ▨ Zona de Adensamento Controlado - ZAC
- ▨ Zona de Adensamento Prioritário - ZAP
- ▨ Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS I
- ▨ Zona Econômica de Porte - ZEP
- ▨ Zona de Interesse Aeroportuário - ZIA
- ▨ Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação - ZMDHE
- ▨ Zona Rural - ZR
- ▨ Zona Urbana Especial - ZUE
- ▨ Zona de Proteção Sustentável - ZPS

OBRIGADA PELA ATENÇÃO!

Dúvidas, sugestões e contato:
comdesp@curvelo.mg.gov.br